

Janvier 2020

Modification n°1 du PLU de Thise

Rapport de présentation
(additif au rapport
de présentation du PLU)

Approbation du PLU : 7 décembre 2016

Mise à jour n°1 : 26 avril 2018

Mise à jour n°2 : 28 juin 2019

Modification n°1 : 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 : 15 décembre 2022

Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-38
du code de l'urbanisme - PLU approuvé par délibération du
conseil municipal le 7 décembre 2016

GRAND BESANÇON METROPOLE

LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire	1
Cadre général et juridique	2
Le maître d'ouvrage.....	2
Contexte communal	2
Le PLU de la commune de Thise	2
L'objet de la modification n°1.....	2
Les dispositions du code de l'urbanisme	3
Cohérence de la modification avec le PADD	5
Rappel des orientations du PADD.....	5
Analyse.....	6
Compatibilité de la modification avec le SCOT	7
Rappel des orientations générales du SCOT.....	7
Analyse.....	7
Modification du règlement graphique	9
Extension de la zone UA (en lieu et place de la zone UB)	9
Ajout d'une zone d'implantation des habitations isolées (non liées à l'activité agricole)	12
Ajout de la liste des emplacements réservés	15
Modification des emplacements réservés	16
Suppression des emplacements réservés n°6 et n°7.....	16
Suppression de l'emplacement réservé n°8	17
Suppression de l'emplacement réservé n°9	19
Modification du règlement écrit	21
Objectifs.....	21
Dispositions générales	21
Zone UA	22
Zone UB	29
Zone UL.....	38
Zone UY.....	42
Zone UZ.....	44
Zone 1AU	46
Zone A.....	51
Zone N.....	53
Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique	56
Ajout d'annexes au PLU	58

Cadre général et juridique

Le maître d'ouvrage

Depuis la prise de compétence PLUi entrée en vigueur le 27 mars 2017, Grand Besançon Métropole est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Etant désormais l'autorité décisionnelle en matière de planification, il assure à ce titre, la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des procédures.

La commune de Thise a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une modification de son plan local d'urbanisme pour faire évoluer plusieurs points sur le règlement écrit et le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Après avis favorable du comité de suivi PLUi, M. le Président de Grand Besançon Métropole a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Thise, comme le prévoit l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

Contexte communal

Située à proximité immédiate de Besançon (à environ 5 km à l'Est), la commune de Thise compte 3 069 habitants (INSEE, 2016) pour 7,93 km². Elle fait partie des 10 communes périphériques identifiées dans l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, et est en prise directe sur les grandes infrastructures routières, ferroviaires et fluviale d'intérêt régional : la RD 683 (ancienne RN83) reliant Besançon à Montbéliard, la RD 486 (route de Marchaux) qui constitue un accès pour l'Est de l'agglomération à l'autoroute A36 au niveau de la commune de Marchaux, la ligne ferroviaire Strasbourg/Vintimille desservant les villes de Besançon, Dole, Montbéliard et Belfort et enfin, la voie navigable que constitue le Doubs, doublée du canal du Rhône au Rhin.

La commune a connu une très forte croissance démographique depuis le début des années 1960 puisque sa population a été multipliée par 4,5 passant de 650 à plus de 3 069 habitants aujourd'hui.

Le PLU de la commune de Thise

La commune de Thise dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 7 décembre 2016. Il n'a à ce jour fait l'objet d'aucune évolution. La présente procédure constitue donc la première modification, soumise à enquête publique, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

L'objet de la modification n°1

Plusieurs éléments conduisent aujourd'hui à porter un projet de modification du plan local d'urbanisme :

- quelques inadaptations ou une écriture imprécise de plusieurs dispositions du règlement écrit rendent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et l'application des règles difficiles pour plusieurs projets déposés depuis l'entrée en vigueur du PLU,
- l'inadéquation des limites de la zone UA (centre ancien), qui ne contient pas plusieurs bâtiments anciens (actuellement en zone UB) méritant une meilleure protection préservation par l'application des règles de la zone UA,
- la correction d'un oubli d'une maison d'habitation sans vocation agricole, en zone N, pour l'application d'une zone d'implantation d'annexes,
- la présence de plusieurs emplacements réservés au profit de la commune dont l'acquisition n'est plus d'actualité en raison d'évolution des projets qui y étaient prévus,
- la représentation graphique de la servitude AC1 de protection des monuments historiques « Hangar de l'aérodrome » est erronée sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

- étendre la zone UA en réduisant la zone UB, pour intégrer plusieurs parcelles comprenant des constructions anciennes ainsi que le monument aux morts et la pharmacie, sur environ 2,8 ha
- ajouter une zone d'implantation des habitations isolées (non liées à l'activité agricole) pour une ancienne ferme située en zone N
- supprimer les emplacements réservés n°6 et n°7 qui étaient destinés au renforcement de la RD 486
- supprimer l'emplacement réservé n°8 qui était destiné à la requalification du carrefour entre les rues de Marchaux, des Egraffeux et l'éventuelle LNE ainsi qu'à l'aménagement d'une aire de retournement des poids lourds
- supprimer l'emplacement réservé n°9 qui était un périmètre d'étude pour l'aménagement du carrefour entre les rues de Besançon et des Andiers et la voie de desserte d'une zone 1AU
- modifier les dispositions du règlement
- remplacer le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU
- compléter le rapport de présentation en exposant les motifs des changements apportés (article R. 151-5 du CU).

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun défini par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du code de l'urbanisme

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cohérence de la modification avec le PADD

Rappel des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Thise est organisé autour de 5 axes principaux.

Axe 1 : S'engager vers une gestion économe de l'espace

Axe 2 : Conforter son rôle de commune périphérique au sein du SCOT de l'agglomération bisontine

- 2.1 – Assurer la compatibilité avec le SCOT
- 2.2 – Mettre en œuvre les politiques supra-communales en matière d'habitat, de déplacement et d'énergie
- 2.3 – Protéger les ressources en eau en conformité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

Axe 3 : Assurer un développement qualitatif et durable du cadre de vie communal

- 3.1 – Maîtriser l'évolution de l'urbanisation
- 3.2 – Faire renaître la centralité du bourg
- 3.3 – Promouvoir une offre résidentielle variée, favorisant la mixité sociale et générationnelle, pour répondre aux besoins présents et futurs de chacun
- 3.4 – Préserver et améliorer le cadre de vie communal

Axe 4 : Conforter le tissu économique et l'emploi local

- 4.1 – Maintenir et conforter l'activité commerciale du centre bourg
- 4.2 – Limiter les nuisances générées par la zone artisanale
- 4.3 – Requalifier et développer la zone industrielle « BTC »
- 4.4 – Protéger les espaces agricoles
- 4.5 – Conserver l'activité de l'aérodrome

Axe 5 : Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

- 5.1 – Protéger et préserver l'espace rural
- 5.2 – Préserver les continuités écologiques
- 5.3 – Mettre en valeur le patrimoine communal

L'extension de la zone UA à la place d'une partie de la zone UB répond à l'objectif de mieux préserver le patrimoine local (axe 5.3 du PADD) puisque 2 éléments, identifiés (n°15 et n°16) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, seront désormais intégrés à la zone UA. Cette extension du centre bourg dans le zonage du PLU va également dans le sens d'une meilleure préservation et du confortement de l'activité commerciale (axe 4.1 du PADD).

S'agissant de l'ajout d'une zone d'implantation des habitations isolées pour une ancienne ferme en zone N, il permettra, là aussi, de préserver le patrimoine local en permettant à cette habitation d'évoluer de façon mesurée et encadrée. Cette disposition, de portée limitée, n'est pas en contradiction avec l'objectif de protection des espaces agricoles (axe 4.4 du PADD) et de préservation de l'espace rural (axe 5.1 du PADD).

La suppression des emplacements réservés n°6, n°7, n°8 et n°9 n'a pas d'incidence sur les axes du PADD : cette suppression traduit simplement l'évolution de projets publics d'aménagement du réseau viaire.

Les modifications du règlement écrit, qui portent en particulier sur l'ajout de précisions dans le lexique ou sur les règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur des constructions, ne remettent pas en cause les grands équilibres définis par le PADD.

Enfin, la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique en annexe pour rectifier l'erreur de représentation graphique de la servitude AC1 constitue une modification sans impact.

En conclusion, le projet de modification du PLU ne contrarie pas les orientations générales du PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Compatibilité de la modification avec le SCOT

Rappel des orientations générales du SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération bisontine a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable

1. Développer une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
2. Gérer durablement les ressources du territoire
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

II. Construire un territoire au service d'un projet de société

1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

III. Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité

1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Analyse

L'extension de la zone UA à la place d'une partie de la zone UB n'est pas contraire aux orientations du SCOT. Il en est de même pour l'ajout d'une zone d'implantation des habitations isolées pour une ancienne ferme en zone N qui ne remet pas en cause l'objectif d'un développement urbain économe de l'espace compte tenu de la préexistence d'une maison d'habitation et des possibilités limitées d'évolution.

La suppression des emplacements réservés n°6, n°7, n°8 et n°9 n'a pas d'incidence sur les orientations du SCOT : cette suppression traduit simplement l'évolution de projets publics d'aménagement du réseau viaire. Le SCOT inscrit bien la nécessité de préserver de toute urbanisation le faisceau d'étude de la liaison nord-est (LNE) : ce principe est maintenu puisque l'ensemble du faisceau est bien situé en zone non constructible. Les emplacements réservés qui mentionnaient la LNE n'étaient pas rendus obligatoires par le SCOT.

Les modifications apportées au règlement écrit, elles aussi, demeurent compatibles avec les orientations du SCOT dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les principes initiaux du PLU.

Enfin, la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique en annexe pour rectifier l'erreur de représentation graphique de la servitude AC1 constitue une modification sans impact.

En conséquence, la modification n°1 du PLU de Thise est compatible avec les orientations définies par le SCOT de l'agglomération bisontine.

Modification du règlement graphique

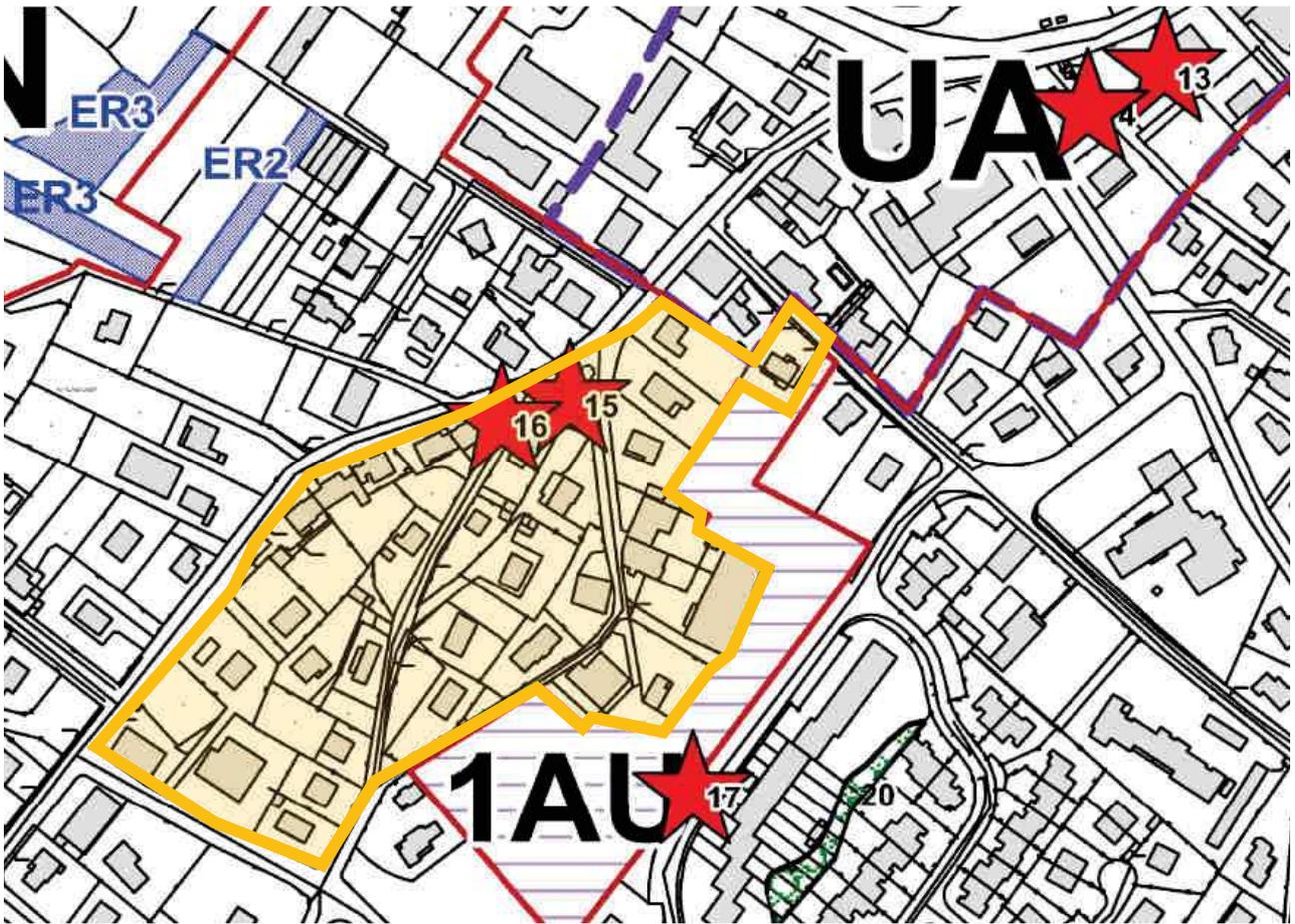
Extension de la zone UA (en lieu et place de la zone UB)

Justification

L'extension de la zone UA (zone urbaine centrale, noyau dense) doit permettre de mieux prendre en compte le bâti ancien existant afin de le protéger. Ainsi, les éléments n°15 et n°16, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, seront désormais à l'intérieur de la zone UA, ce qui est plus cohérent.

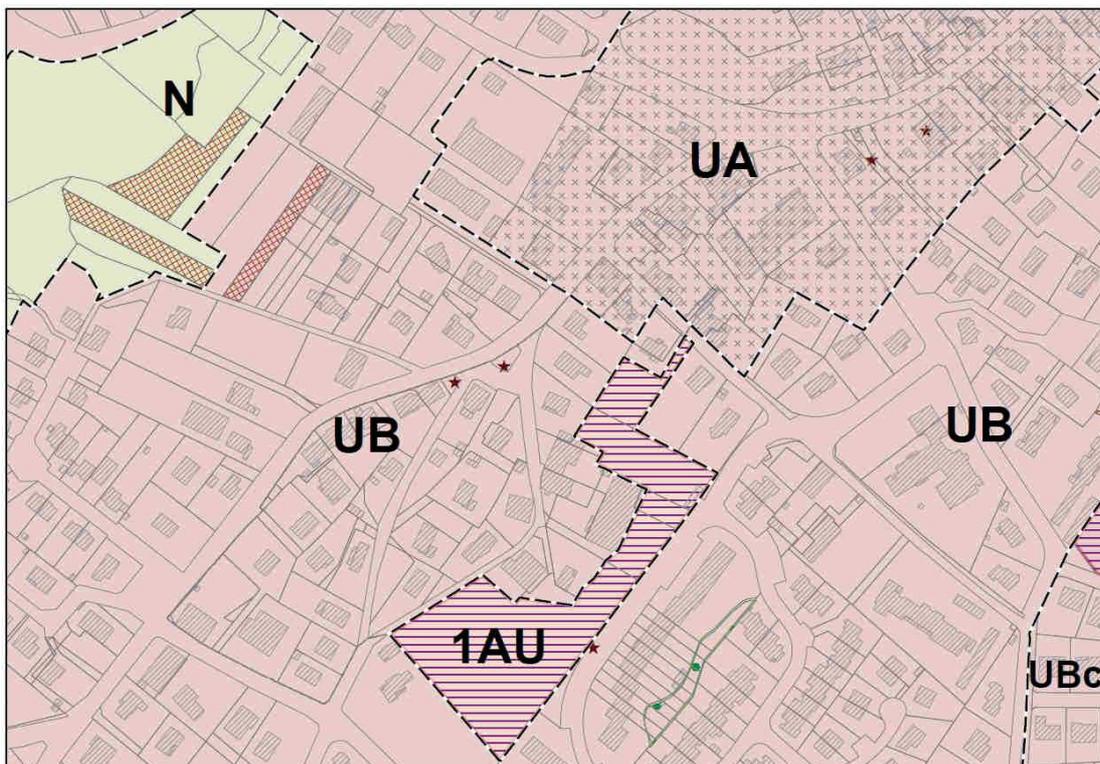
Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement puisque les zones UA et UB constituent d'ores et déjà des secteurs urbanisés de la commune. Elle n'a aucune incidence non plus sur les possibilités de construction ou de consommation foncière, pour la même raison.

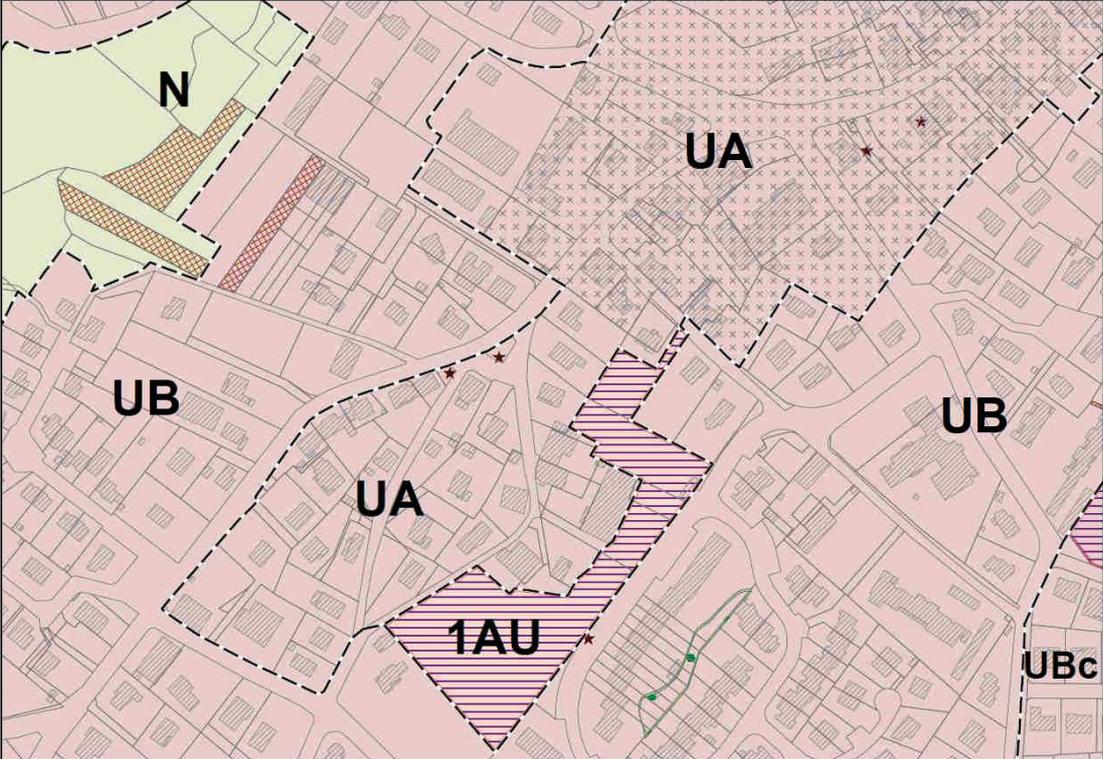




Modification du zonage

Extrait du règlement graphique avant modification





Ajout d'une zone d'implantation des habitations isolées (non liées à l'activité agricole)

Justification

La parcelle cadastrée ZA 54, d'une superficie de 1 762 m², comprend une construction à usage d'habitation, ancienne ferme désormais non liée à l'activité agricole, constituée de plusieurs logements. Cette construction isolée, située rue de l'Aérodrome, à proximité des hangars de l'aérodrome de Thise, est actuellement classée en zone N (naturelle).

Toutefois, s'agissant d'une habitation isolée non liée à l'activité agricole, elle aura dû faire l'objet d'une identification avec une zone d'implantation, lors de l'élaboration du PLU, comme c'est le cas pour des constructions analogues situées plus au nord (parcelles cadastrées C 1, C 4 et C 234).

Afin de rectifier cet oubli et en pleine cohérence avec les possibilités offertes par le règlement écrit du PLU qui précise que « la zone N comprend des habitations isolées non liées à de l'activité agricole, qui sont soumises à des conditions particulières et représentées par une zone d'implantation au règlement graphique », il est proposé d'identifier la parcelle cadastrée ZA 54 (hors parties concernées par l'identification d'une zone humides sur le règlement graphique) avec une zone d'implantation, tout en la maintenant en zone N.

Pour mémoire, on rappellera que l'article N2 ouvre les possibilités suivantes pour les habitations concernées :

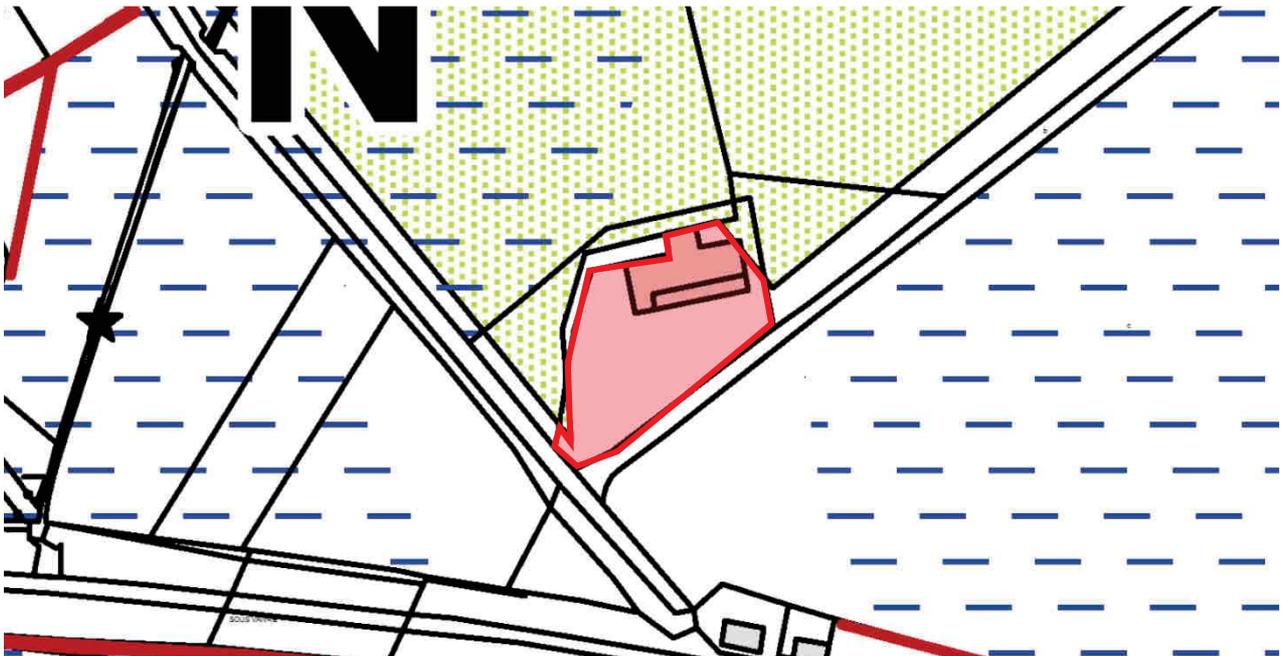
« Dans le cas d'habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

Les extensions mesurées (30% maximum de l'emprise initiale) des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

Les annexes des habitations isolées existantes, non liées à de l'activité agricole, doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation représentée au règlement graphique. »

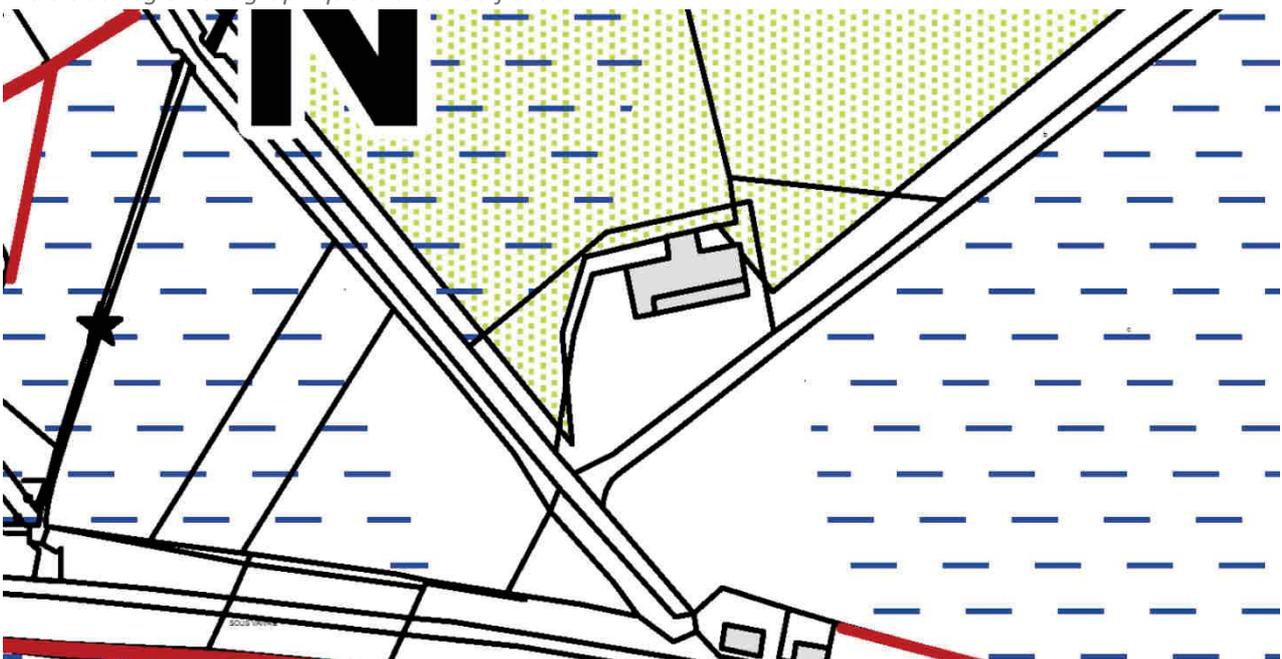
Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement compte tenu de la préexistence d'une construction et des possibilités limitées d'extension et d'annexes, sur une parcelle de moins de 20 ares et de l'absence de juxtaposition entre la zone humide et la zone inondable situées au nord de la parcelle, et la zone d'implantation.





Modification du règlement graphique

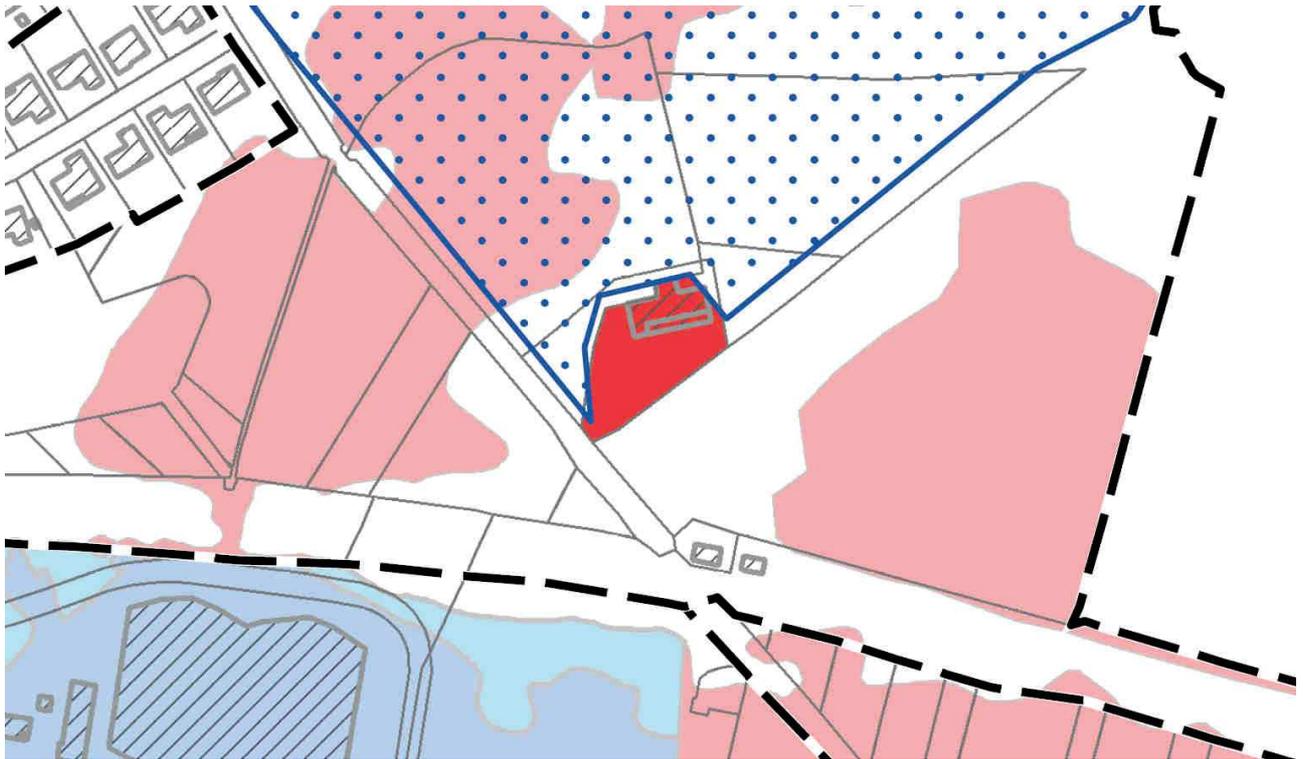
Extrait du règlement graphique avant modification



Légende :

La liste des éléments de paysage à protéger au titre du L 151-19 et L 151-23 est annexée au PLU
 La liste des emplacements réservés est annexée au PLU

- Périmètre de diversité commerciale (au titre du L 151-16 du CU)
- zone d'implantation des habitations isolées (non liées à l'activité agricole)
- Emplacement réservé (au titre du L 151-51 et suivants du CU)
- Eléments du paysage à protéger (au titre du L 151-23 du CU)
- Eléments du paysage à protéger (au titre du L 151-19 du CU)
- Secteurs de mixité sociale (au titre de l'article L151-15 du CU)
- Zones humides
- Zone inondable (PPRI du Doubs central)
- Indices karstiques (dolines...)
- Nuisance sonore (RD 683)



Légende

- Limite zonage
- Parcelle cadastrale
- Bâti
- Élement du paysage à protéger (L. 151-19)
- Indice karstique (doline...)
- Emplacement réservé
- OAP
- Secteur de mixité sociale
- Secteur de diversité commerciale à protéger
- Élement du paysage à protéger
- Zone humide
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 13)
- Zone d'implantation des habitations isolées (non liées à l'activité agricole)

Zone soumise à l'aléa glissement de terrain (G2)

- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

- Zone rouge
- Zone bleu foncé
- Zone bleu clair

Ajout de la liste des emplacements réservés

Justification

Les planches du règlement graphique ne comportent pas la liste des emplacements réservés, leurs bénéficiaires ainsi que leur superficie indicative, alors qu'il s'agit d'une obligation définie dans l'article R. 123-11 d) du code de l'urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015). Il convient d'y remédier.

Modification du règlement graphique

Ajout de la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés			
ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	506 m ²
ER2	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	786 m ²
ER3	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	2622 m ²
ER4	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	75 m ²
ER5	Emplacement réservé pour halte ferroviaire et stationnement	Commune	6067 m ²
ER10	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	380 m ²
ER11	Emplacement réservé dédié aux modes doux	Commune	692 m ²

Modification des emplacements réservés

Suppression des emplacements réservés n°6 et n°7

Objectif et justification

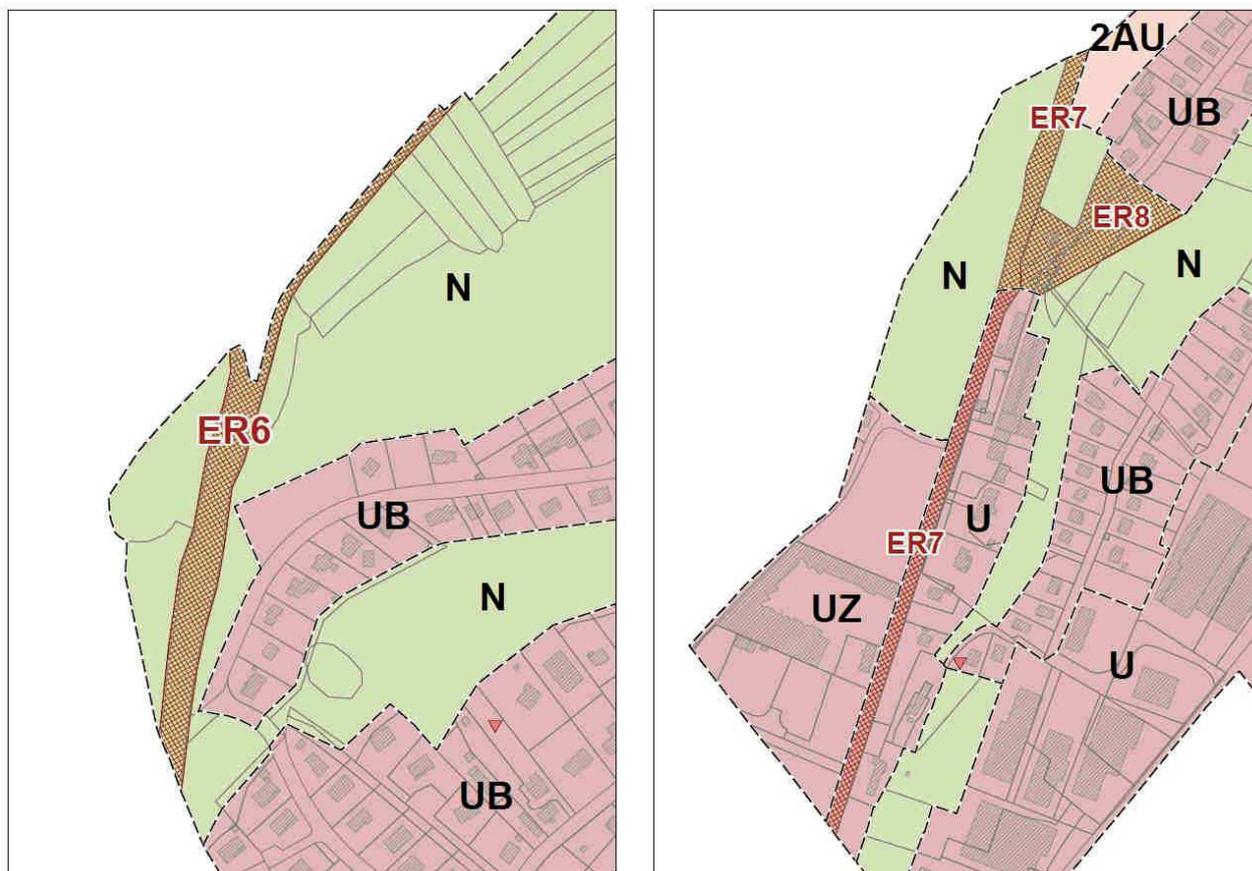
Les emplacements réservés n°6 et n°7 ont été créés dans le plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2016.

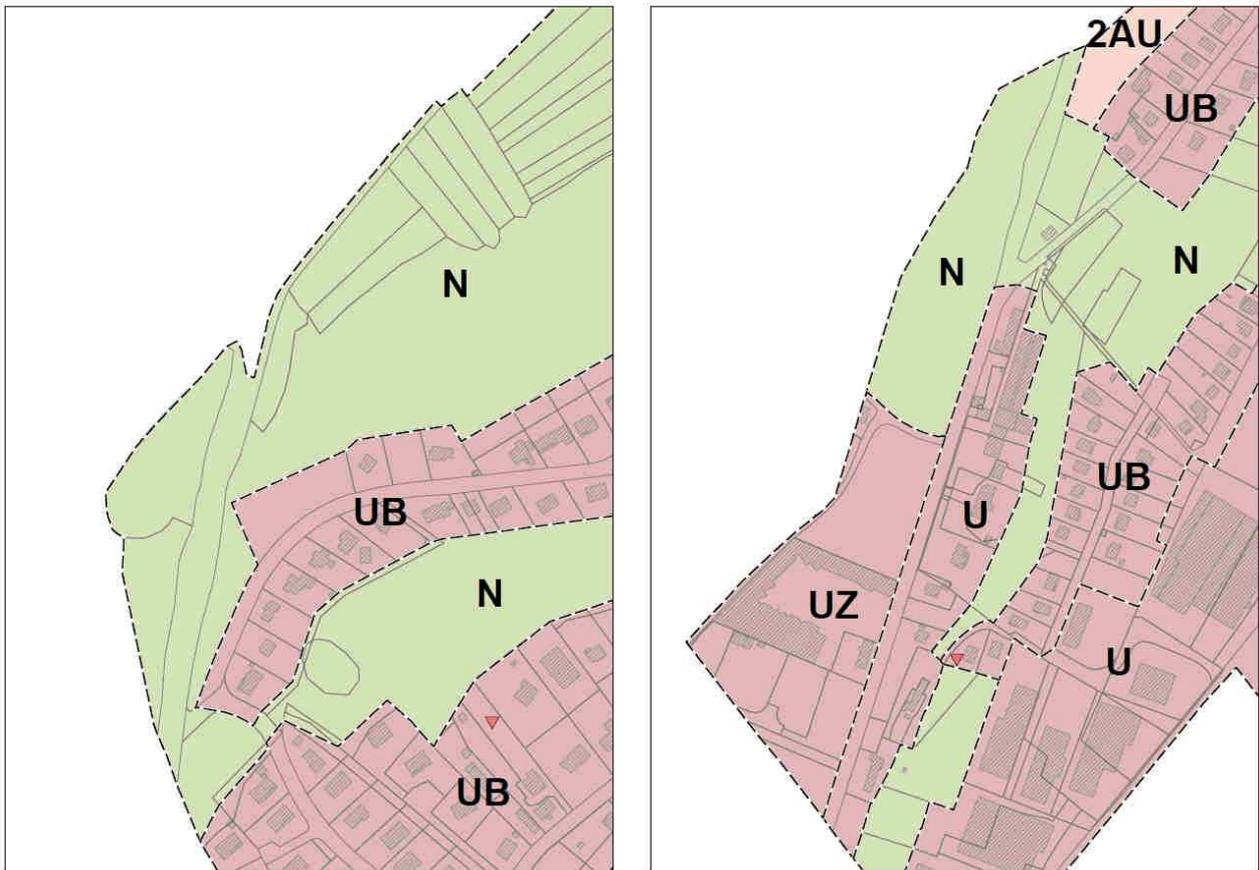
Ces emplacements réservés au profit de la Commune de Thise, sont destinés au renforcement de la RD 486. Or, les projets d'aménagement de voirie qui étaient prévus ne sont aujourd'hui plus d'actualité.

Par conséquent, il y a lieu de supprimer les emplacements réservés n°6 et n°7.

Modification du zonage

Extrait du zonage actuel





Suppression de l'emplacement réservé n°8

Objectif et justification

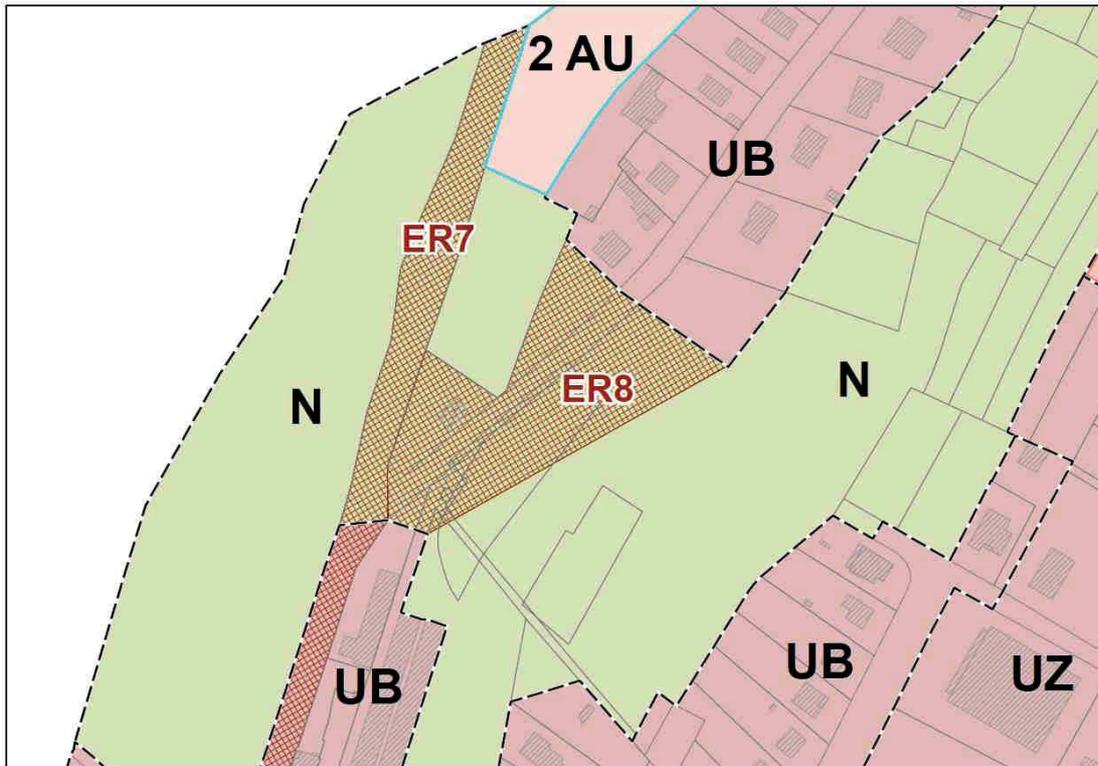
L'emplacement réservé n°8 a été créé dans le plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2016.

Cet emplacement réservé au profit de la Commune de Thise, est destiné à la requalification du carrefour entre les rues de Marchaux, des Egraffeux et l'éventuelle LNE (liaison nord-est) ainsi qu'à l'aménagement d'une aire de retournement des poids lourds. Or, les projets d'aménagement de voirie qui étaient prévus ne sont aujourd'hui plus d'actualité.

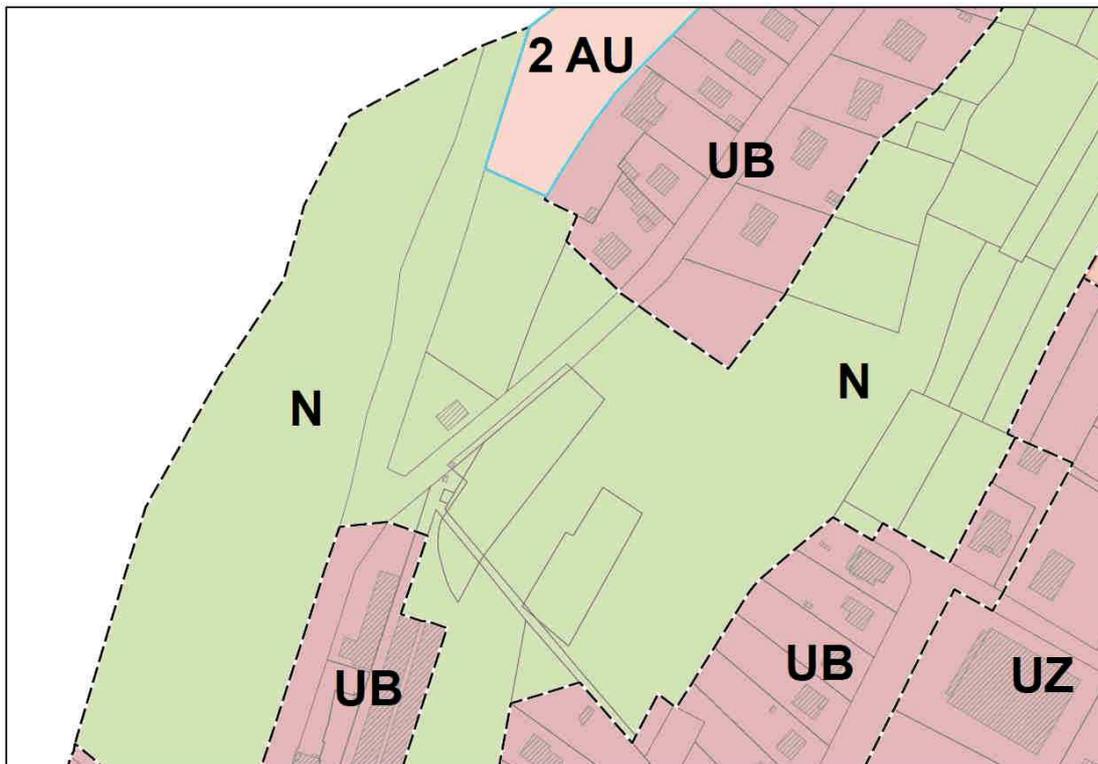
Par conséquent, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé n°8.

Modification du zonage

Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique modifié



Suppression de l'emplacement réservé n°9

Objectif et justification

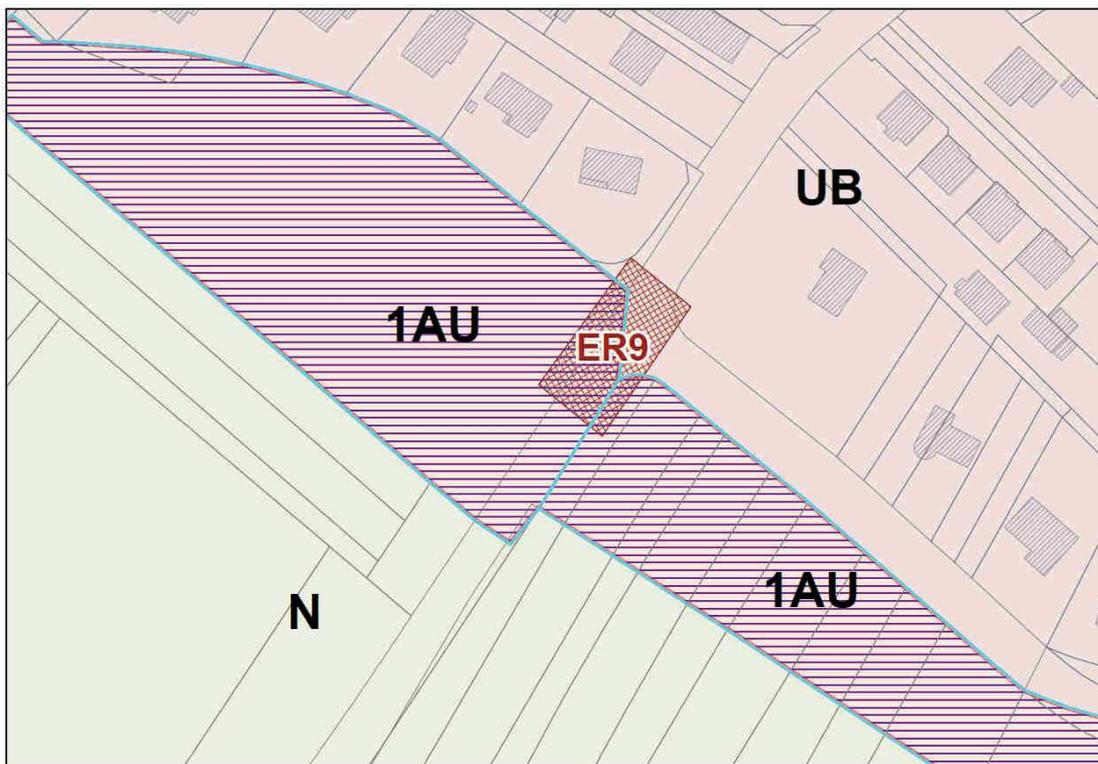
L'emplacement réservé n°9 a été créé dans le plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2016.

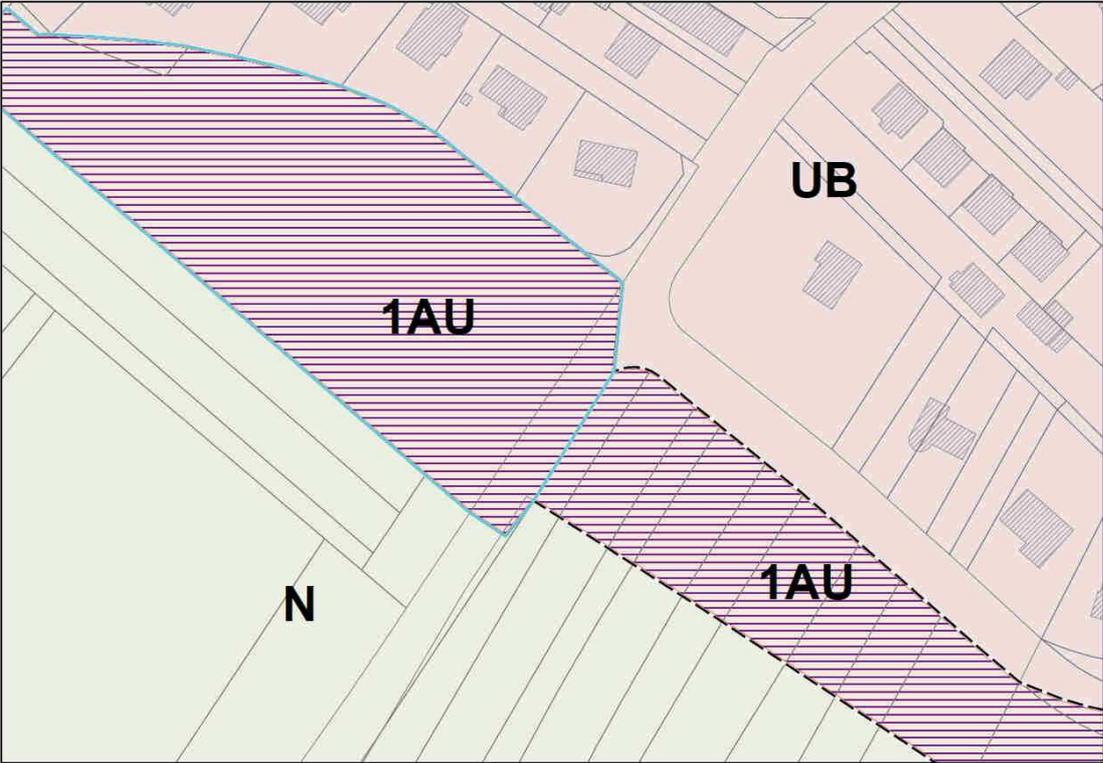
Cet emplacement réservé au profit de la Commune de Thise, traduisait la définition d'un périmètre d'étude en vue de l'aménagement du carrefour entre la « rue de Besançon », la « rue des Andiers » et la voie de desserte nécessaire à l'urbanisation du secteur 1AU en entrée sud-ouest. Or, les projets d'aménagement de voirie qui étaient prévus ne sont aujourd'hui plus d'actualité, d'autant que l'étude d'un éventuel aménagement pourra être effectuée au niveau des seules zones 1AU lors de leur urbanisation.

Par conséquent, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé n°9.

Modification du zonage

Extrait du règlement graphique actuel





Modification du règlement écrit

Objectifs

Le règlement écrit du PLU de la commune de Thise est opposable depuis décembre 2016, date d'approbation du PLU. Depuis, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été instruites dans la commune et il est apparu nécessaire, plus de 2 ans après l'approbation de ce document, de modifier ou préciser certaines règles afin de les rendre plus facilement applicables ou plus conformes à la réalité du droit des sols appliquée sur le terrain.

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **vert**, ce qui est supprimé.

Dispositions générales

Article 11 – Lexique

Article avant modification	Article après modification
<p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.</p>	<p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions au sol.</p> <p>Sont exclus du calcul de l'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none">• les balcons dans la limite d'une profondeur de 3 mètres, les débords de toiture dans la limite d'un mètre, marquises et auvents ayant ou non un appui au sol ;• les dalles et les terrasses implantées en tout point au-dessous du niveau du terrain naturel ;• les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 60 cm au-dessus du niveau du terrain naturel ;• les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la définition de l'emprise au sol pour l'ensemble du règlement écrit des différentes zones.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p><i>néant</i></p>	<p>Espaces libres :</p> <p>Les espaces libres sont la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise des constructions définie à l'article 9 du règlement.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en définissant clairement la notion d'espaces libres.</p>	

Article avant modification	Article après modification
néant	<p>Équipement public :</p> <p>Les équipements publics représentent l'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Un équipement public est formé par le bâtiment lui-même, les installations spécifiques (tels que la climatisation, l'assainissement, etc.) et les machines nécessaires à son fonctionnement.</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en définissant clairement la notion d'équipement public pour l'ensemble des zones du PLU.	

Article avant modification	Article après modification
néant	<p>Dérogation au plan local d'urbanisme :</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <p>1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;</p> <p>2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures et constructions existantes ;</p> <p>3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.</p> <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>
Justification : Rappeler les dérogations permises par le code de l'urbanisme pour l'application des règles définies dans le règlement écrit.	

Zone UA

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
En vue de maintenir et/ou de constituer un « front bâti » le long des voies, les constructions s'implanteront selon un principe d'alignement compatible avec le bâti existant. C'est-à-dire que les constructions devront avoir soit un alignement bâti soit un recul identique aux constructions voisines ».	En vue de maintenir et/ou de constituer une densité le long des voies, les constructions s'implanteront selon un principe d'ordonnement compatible avec le bâti existant. La notice décrivant le terrain et présentant le projet l'illustrera.

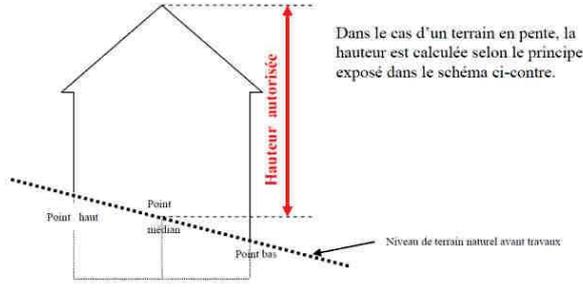
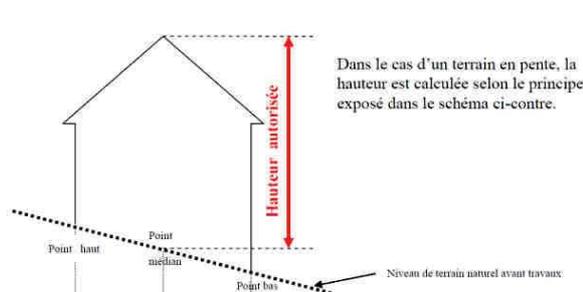
<p>Pour les bâtiments accueillant un ou des commerces, un recul de 5 mètres est obligatoire.</p> <p>Les encorbellements, les passés de toiture, les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.</p>	<p>Pour les bâtiments accueillant un ou des commerces, un recul de 5 mètres est obligatoire.</p> <p>Les encorbellements, les passés de toiture, les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.</p>
<p>Justification : Harmoniser l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour conserver la cohérence des implantations préexistantes avec les nouvelles constructions.</p>	

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPES : Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative (sur l'une des deux limites) ; • Soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions nouvelles de faible surface (5m² maxi) et les piscines s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative ; • Soit en recul au moins équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum d'1 m. 	<p>PRINCIPES : Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative (sur l'une des deux limites) ; • Soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions nouvelles de faible surface (5m² maxi) [partie supprimée] s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative ; <p>Soit en recul au moins équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum d'1 m.</p> <p>Les piscines, plages comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.</p>
<p>Justification : Limiter les nuisances en interdisant l'implantation des piscines en limite séparative et en définissant une règle adaptée pour ces dernières.</p>	

Article UA10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, soit 10m à l'égout et 15 m au faîtage. La hauteur est appréciée selon la méthode indiquée dans l'article 11 du lexique, c'est-à-dire :</p>	<p>PRINCIPE : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, soit 10m à l'égout et 15 m au faîtage. La hauteur est appréciée selon la méthode indiquée dans l'article 11 du lexique, c'est-à-dire :</p>

<p>La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et avant travaux jusqu'à :</p> <ul style="list-style-type: none"> la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans) ; la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse. <p>Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.</p> <p>Règle :</p> <table border="1"> <tr> <td>Nombre de niveaux</td> <td>R+2+C</td> <td>R+1+C</td> </tr> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>10</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>15</td> <td>12</td> </tr> </table>  <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.</p>	Nombre de niveaux	R+2+C	R+1+C	A l'égout de toit en m. / acrotère	10	7	Au faîtage en m.	15	12	<p>La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et avant travaux [partie supprimée].</p> <p>Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.</p> <p>Règle :</p> <table border="1"> <tr> <td>Gabarit de construction maximum</td> <td>R+2+C</td> <td>R+1+C</td> </tr> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>10</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>15</td> <td>12</td> </tr> </table>  <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.</p>	Gabarit de construction maximum	R+2+C	R+1+C	A l'égout de toit en m. / acrotère	10	7	Au faîtage en m.	15	12
Nombre de niveaux	R+2+C	R+1+C																	
A l'égout de toit en m. / acrotère	10	7																	
Au faîtage en m.	15	12																	
Gabarit de construction maximum	R+2+C	R+1+C																	
A l'égout de toit en m. / acrotère	10	7																	
Au faîtage en m.	15	12																	
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en harmonisant la règle écrite et sa représentation graphique.</p>																			

Article UA11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>11.3 Façades</p> <p>Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>	<p>11.3 Façades</p> <p>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.4 Toitures</p> <p>Afin de maintenir une unité architecturale au centre du village, les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions annexes non</p>	<p>11.4 Toitures</p> <p>Afin de maintenir une unité architecturale au centre du village, les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions annexes non</p>

<p>visibles depuis le domaine public principal, ainsi que pour les constructions à usage de service et de commerces.</p> <p>Conformément à l'article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme, toute construction avec un toit terrasse végétalisé ne pourra être interdit.</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p>	<p>visibles depuis le domaine public principal, ainsi que pour les constructions à usage de service et de commerces.</p> <p>Seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.5 Clôtures</p> <p>L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnement, pourra pour partie résulter d'un mur de type traditionnel, ou de tout autre élément de clôture s'harmonisant avec les constructions voisines.</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret) ne dépassant pas 60 cm surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières. <p>En limite séparative :</p> <p>Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1.80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.</p> <p>Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>	<p>11.5 Clôtures</p> <p>L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnement, pourra pour partie résulter d'un mur de type traditionnel, ou de tout autre élément de clôture s'harmonisant avec les constructions voisines.</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières. <p>En limite séparative :</p> <p>Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1.80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.</p> <p>Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article UA12 – Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : [...]</p> <p>I. Normes applicables aux automobiles</p> <p>Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d’habitation : deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour quatre logements. • Construction à usage d’activités commerciales : cinq places de stationnement si la surface de vente n’excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente au-delà de 50 m². • Construction à usage d’activités artisanales, de bureaux, d’administration et de professions libérales : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l’importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d’autorisation. • Cas particuliers : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. <p>Il sera exigé pour le moins la plantation d’un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) L’article L. 151-30 à 37 du Code de l’Urbanisme s’applique pour les logements sociaux. b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d’assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus 	<p>PRINCIPE : [...]</p> <p>I. Normes applicables aux automobiles</p> <p>Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5 m ; elle sera accompagnée d’un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d’habitation : deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour quatre logements. • Construction à usage d’activités commerciales : cinq places de stationnement si la surface de vente n’excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente au-delà de 50 m². • Construction à usage d’activités artisanales, de bureaux, d’administration et de professions libérales : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l’importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d’autorisation. • Cas particuliers : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d’autorisation. <p>Il sera exigé pour le moins la plantation d’un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l’Urbanisme s’appliquent pour les logements sociaux. b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d’assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus

pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

- c) Article L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme :
« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaires du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel par, le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.

pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

- c) Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :
« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements à réaliser.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : selon le type d'activité,

<ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d'activités commerciales : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements à réaliser. • Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales : selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. • Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.) : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible. • Cas particuliers : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. 	<p>l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.) : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible. • Cas particuliers : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle. Harmonisation avec la nouvelle réglementation en vigueur (suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement – PNRAS).</p>	

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Ces espaces seront plantés et correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>
<p>Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales du règlement écrit, il est nécessaire de supprimer la définition dans l'article UA13.</p>	

Zone UB

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article avant modification	Article après modification
[...] En secteur UBc (en plus de ce qui est interdit dans la zone UB globale) : <ul style="list-style-type: none">Les créations et extensions des constructions et installations entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.	[...] En secteur UBc (en plus de ce qui est interdit dans la zone UB globale) : Les créations et extensions des constructions et installations entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le voisinage sont interdites.
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
[...] En secteur UBc (en plus ce qui est admis dans la zone UB globale) : <ul style="list-style-type: none">Les constructions annexes sont limitées à une unité par parcelle et d'une superficie maximale de 30 m².Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.	[...] En secteur UBc (en plus ce qui est admis dans la zone UB globale) : <ul style="list-style-type: none">Les constructions annexes sont limitées à une unité par unité foncière et d'une superficie maximale de 30 m².[partie supprimée]
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article UB3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
1. Accès Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences : <ul style="list-style-type: none">de la sécurité des usagers ;de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; conformément à l'article 7-1 du titre I des dispositions générales.	1. Accès Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences : <ul style="list-style-type: none">de la sécurité des usagers ;de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; [partie supprimée].
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : Les constructions seront implantées au moins à 4m en recul de l’alignement.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de construction préexistante à l’approbation du PLU, implantée entre l’alignement et 4 m en recul de cet alignement, son extension pourra être tolérée, dans un souci de meilleure intégration architecturale, dans le prolongement de la façade existante. • Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, et/ou de faisabilité technique il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. • Pour les vérandas ou sas d’entrée et pour les piscines enterrées, le recul minimal pourra être réduit à 2 m de l’alignement, sous réserve d’une bonne intégration architecturale et paysagère. • Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif s’implanteront librement. <p>En secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies publiques ou au bord des voies privées, cependant la distance comprise entre le bord extérieur de la chaussée ou du trottoir revêtu et la porte de garage, ne sera pas inférieure à 5 mètres. • Pour les postes de distribution électrique, le recul est fixé à 2 m. • Pour les annexes indépendantes du bâtiment principal des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie et l’aménagement de la parcelle le justifient. • Des reculs autre que ceux définis précédemment peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. <p>[...]</p>	<p>PRINCIPE : Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l’alignement.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de construction préexistante à l’approbation du PLU, implantée entre l’alignement et 4 m en recul de cet alignement, son extension pourra être tolérée dans un souci de meilleure intégration architecturale, dans le prolongement de la façade existante. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera. • Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, et/ou de faisabilité technique il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera. • Pour les vérandas ou sas d’entrée [partie supprimée], le recul minimal pourra être réduit à 2 m de l’alignement, sous réserve d’une bonne intégration architecturale et paysagère. • Les ouvrages techniques de faible emprise (12 m² maxi) nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif s’implanteront librement. • Les piscines, plages comprises, s’implanteront à 3 m minimum de l’alignement. <p>En sous-secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies publiques ou au bord des voies privées [partie supprimée]. • Pour les postes de distribution électrique, le recul est fixé à 2 m. • Pour les annexes indépendantes du bâtiment principal des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie et l’aménagement de la parcelle le justifient. <p>Des reculs autre que ceux définis précédemment peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. [...]</p>

Justification : Pour mieux cerner les demandes d'autorisation et justifications en matière d'implantation, il est demandé une note. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les piscines. Le sous-secteur UBc, les dispositions prévues sont modifiées pour être spécifiques au sous-secteur, sans s'ajouter aux dispositions de la zone UB hors UBc.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPES : Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment situé en limite ne dépasse pas 3 m ; • soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions annexes de faible volumétrie (5m² maxi) et les piscines s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative ; • soit en recul de un mètre minimum de celle-ci. <p>En secteur UBc : La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé). • Pour des volumes annexes (30 m² d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite et 4 mètres hors-tout. <p>Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).</p> <p>Aucun recul n'est fixé pour les postes de distribution électrique.</p>	<p>PRINCIPES : Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment situé en limite ne dépasse pas 3 m ; • soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions annexes de faible volumétrie (5m² maxi) [partie supprimée] s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative ; • soit en recul de un mètre minimum de celle-ci. <p>Les piscines, plages comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.</p> <p>[partie supprimée]</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle. Assouplir les conditions d'implantation des constructions dans le sous-secteur UBc pour conduire à l'application des mêmes règles d'implantation que dans le reste de la zone UB.</p>	

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article avant modification	Article après modification
<p>En sous-secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111.16 du Code de l'Urbanisme). Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. 	<p>[partie supprimée]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal [partie supprimée]. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
<p>Justification : Harmoniser les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur l'ensemble de la zone UB. Supprimer une référence erronée au Code de l'Urbanisme.</p>	

Article UB9 – Emprise au sol

Article avant modification	Article après modification
<p>En secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> La surface des constructions annexes joignant la limite séparative est limitée à 30 m². 	<p>[partie supprimée]</p> <p>Non réglementé</p>
<p>Justification : Supprimer une règle sans objet dans l'article 9.</p>	

Article UB10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPES :</p> <p>La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>	<p>PRINCIPES :</p> <p>La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>

Nombre de niveaux	R+1+C (les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)	Gabarit de construction maximum	R+1+C (les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)
A l'égout de toit en m. / acrotère	7	A l'égout de toit en m. / acrotère	7
Au faîtage en m.	12	Au faîtage en m.	12

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

Les constructions pouvant être édifiées en limite de propriété ne pourront excéder 3 m de hauteur à l'aplomb de cette limite.

En secteur UBc (en plus de ce qui est admis dans la zone UB globale) :

- Le nombre de niveau sera au maximum de R+1 ou R+C.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

[partie supprimée]

En secteur UBc (en plus de ce qui est admis dans la zone UB globale) :

- Le nombre de niveau sera au maximum de R+1 ou R+C.

Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en harmonisant la règle écrite et sa représentation graphique.

Article UB11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>11.3 Façades</p> <p>Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>	<p>11.3 Façades</p> <p>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p>	<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p>

<p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p>	<p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p> <p>Les toits-terrasses végétalisés ou non, les toits en zinc, ardoise et autres matériaux modernes pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle et en ajoutant des dispositions permettant d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement des toits-terrasses végétalisés ou non, en zinc ou en ardoise.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret) ne dépassant pas 60 cm surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p> <p>En secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt avoisinants, du site et du paysage. • Les clôtures éventuelles, tant sur l'alignement que sur les limites mitoyennes, seront constituées de grillage plastifié vert d'une hauteur de 1,20 m doublé d'une haie végétale d'essences autochtones mixtes. 	<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p> <p>En secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les [partie supprimée] clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt avoisinants, du site et du paysage. • Les clôtures éventuelles, tant sur l'alignement que sur les limites mitoyennes, seront constituées de grillage plastifié vert d'une hauteur de 1,20 m doublé d'une haie végétale d'essences autochtones mixtes.
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article UB12 - Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.</p> <p>MODALITES DE MISE EN ŒUVRE : Sont soumis au respect de la norme de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction neuve ou reconstruction ; • toute création de logements sans changement de destination ; • tout changement de destination concernant une création de logement ; • tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. <p>I. Normes applicables aux automobiles</p> <p>Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une hors clôture et une place de stationnement visiteur pour quatre logements. • Construction à usage d'activités commerciales : cinq places de stationnement si la surface de vente n'excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente au-delà de 50 m². • Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation. 	<p>PRINCIPE : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.</p> <p>MODALITES DE MISE EN ŒUVRE : Sont soumis au respect de la norme de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction neuve ou reconstruction ; • toute création de logements sans changement de destination ; • tout changement de destination concernant une création de logement ; • tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. <p>I. Normes applicables aux automobiles</p> <p>Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5 m ; elle sera accompagnée d'un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une hors clôture et une place de stationnement visiteur pour quatre logements. • Construction à usage d'activités commerciales : cinq places de stationnement si la surface de vente n'excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente à partir de 51 m². • Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation. • Cas particuliers : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note

- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

- a) L'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaires du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel par, le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à

exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

- a) Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements à réaliser.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.)** : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

En secteur UBc :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le cas d'habitations individuelles, le stationnement doit être assuré pour deux voitures par parcelle dont une accessible en permanence.
- Dans le cas d'habitations collectives, 1,5 place de stationnement devra être réalisée.

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.)** : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

En secteur UBc :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le cas d'habitations individuelles, le stationnement doit être assuré pour deux voitures par unité foncière [partie supprimée].
- Dans le cas d'habitations collectives, 1,5 place de stationnement par logement devra être réalisée. Dans le cas d'un nombre total à décimales, le nombre de places exigé sera arrondi à au nombre entier inférieur.

Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.
Harmonisation avec la nouvelle réglementation en vigueur (suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement – PNRAS).

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Ces espaces seront plantés et correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>
<p>Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales du règlement écrit, il est nécessaire de supprimer cette référence dans l'article.</p>	

Zone UL

Article UL3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Accès</p> <p>Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la sécurité des usagers ; • de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ; • de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; <p>conformément à l'article 7-1 du titre I des dispositions générales.</p>	<p>1. Accès</p> <p>Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la sécurité des usagers ; • de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ; • de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; <p>[partie supprimée].</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

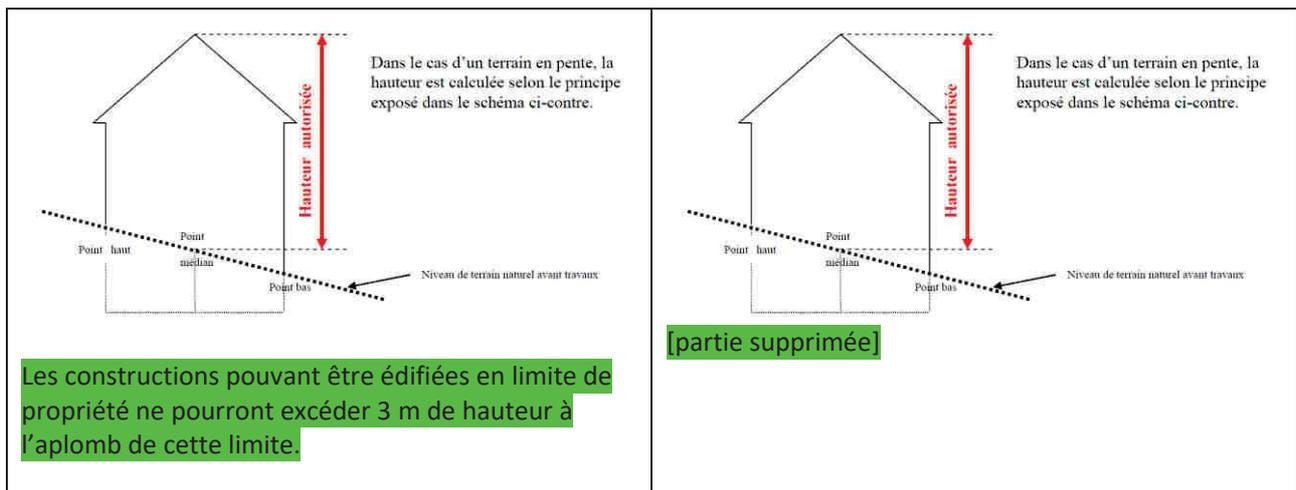
Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPES : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée</p>	<p>PRINCIPES : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée</p>

<p>horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En cas d'extension d'un bâtiment ne répondant pas à la règle, l'extension dans la continuité sera autorisée.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations strictement nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions annexes de faible volumétrie (5m² maxi) et les piscines s'implantent : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative ; • soit en recul de un mètre minimum de celle-ci. </p>	<p>horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En cas d'extension d'un bâtiment ne répondant pas à la règle, l'extension dans la continuité sera autorisée.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations strictement nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions pouvant être édifiées en limite de propriété ne pourront excéder 3 m de hauteur à l'aplomb de cette limite.</p> <p>Les piscines, plages comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions annexes de faible volumétrie (5m² maxi) [partie supprimée] s'implantent : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative ; • soit en recul de un mètre minimum de celle-ci. </p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle et insérant des dispositions spécifiques et adaptées pour les piscines.</p>	

Article UL10 – Hauteur des constructions

Article avant modification		Article après modification					
<p>PRINCIPES : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point. Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>		<p>PRINCIPES : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point. Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>					
<table border="1"> <tr> <td>Nombre de niveaux</td> <td>R+1+C (en zone UB, les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)</td> </tr> </table>	Nombre de niveaux	R+1+C (en zone UB , les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)		<table border="1"> <tr> <td>Gabarit de construction maximum</td> <td>R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)</td> </tr> </table>	Gabarit de construction maximum	R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)	
Nombre de niveaux	R+1+C (en zone UB , les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)						
Gabarit de construction maximum	R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excèderont pas R+1)						
<table border="1"> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>7</td> </tr> </table>	A l'égout de toit en m. / acrotère	7		<table border="1"> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>7</td> </tr> </table>	A l'égout de toit en m. / acrotère	7	
A l'égout de toit en m. / acrotère	7						
A l'égout de toit en m. / acrotère	7						
<table border="1"> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>12</td> </tr> </table>	Au faîtage en m.	12		<table border="1"> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>12</td> </tr> </table>	Au faîtage en m.	12	
Au faîtage en m.	12						
Au faîtage en m.	12						



Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.

Article UL11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>11.3 Façades</p> <p>Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>	<p>11.3 Façades</p> <p>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p>	<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures. Les toits-terrasses végétalisés ou non sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p>	<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p>

<ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret) ne dépassant pas 60 cm surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article UL13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Ces espaces seront plantés et correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>
<p>Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales, il est nécessaire de supprimer cette mention dans l'article UL13.</p>	

Zone UY

Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article avant modification	Article après modification
<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :</p> <ul style="list-style-type: none">• d’habitat, sauf celui visé à l’article UY2 ci-après ;• d’activité agricole ;• d’activité industrielle ;• de commerce ;• d’entrepôts commerciaux ;• de carrière ;• de camping-caravaning et d’Habitations Légères de Loisirs (HLL) ;• tout dépôt de vieux matériaux, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d’épaves ou similaires.	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :</p> <ul style="list-style-type: none">• d’habitat, sauf celui visé à l’article UY2 ci-après ;• d’activité agricole ;• [partie supprimée]• de commerce ;• d’entrepôts commerciaux ;• de carrière ;• de camping-caravaning et d’Habitations Légères de Loisirs (HLL) ; <p>tout dépôt de vieux matériaux, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d’épaves ou similaires.</p>
Justification : Il est nécessaire de prendre en compte l’activité industrielle existante dans la zone UY.	

Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">• les installations classées pour la protection de l’environnement uniquement si elles sont compatibles avec l’habitat des zones voisines, compte-tenu notamment des critères de distance, de sécurité, etc. ;• l’habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, sous réserve d’être intégré aux bâtiments d’activités autorisés, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires ;• les constructions et équipements publics compatibles avec la vocation de la zone ;• les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils ont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">• les installations classées pour la protection de l’environnement uniquement si elles sont compatibles avec l’habitat des zones voisines, compte-tenu notamment des critères de distance, de sécurité, etc. ;• l’habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, sous réserve d’être intégré aux bâtiments d’activités autorisés, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires ;• l’activité industrielle, sous réserve qu’elle soit compatible avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;• les constructions et équipements publics compatibles avec la vocation de la zone ;• les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils ont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.
Justification : Prendre en compte l’activité industrielle existante dans la zone UY à l’approbation du PLU.	

Article UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer. Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci. L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur, capteur...).</p> <p>EXCEPTIONS : Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle générale.</p>	<p>PRINCIPE : Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer. Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci. L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur, capteur...).</p> <p>EXCEPTIONS : Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle générale en vue de favoriser et d'optimiser leur utilisation.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE : Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>EXCEPTIONS : Des bâtiments ou partie de bâtiments de plus faible volumétrie, c'est-à-dire de 30 m² maximum d'emprise au sol, pourront s'implanter en limite séparative.</p> <p>Par rapport aux limites de la zone UY communes avec des zones d'habitat UA, UB, AU, un recul de 15 m pourra être imposé, pour des motifs de sécurité, ou est d'intégration paysagère.</p> <p>Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.</p>	<p>PRINCIPE : Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en recul de 5 m de la limite séparative ; • soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment en tout point situé à moins de 5 m de la limite séparative ne doit pas excéder 7 m. Une tolérance de 2 m supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables. <p>EXCEPTIONS : [partie supprimée]</p> <p>Par rapport aux limites de la zone UY communes avec des zones d'habitat UA, UB, AU, un recul de 15 m pourra être imposé, pour des motifs de sécurité, ou est d'intégration paysagère.</p> <p>[partie supprimée]</p>

	Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées en continuité de ceux-ci.
Justification : Densifier en autorisant et en encadrant la constructibilité en limite séparative.	

Article UY13 – Espaces libres et plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Ces espaces seront plantés et correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.</p>
Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales, il est nécessaire de supprimer cette mention dans l'article UY13.	

Zone UZ

Article UZ3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
<p>1. ACCES Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <p>1 – de la sécurité des usagers, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. • Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. • Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. <p>[...]</p>	<p>1. ACCES Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <p>1 – de la sécurité des usagers, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. • Toute opération ne doit prévoir qu'un seul accès (entrée/sortie) sur les voies publiques. Un second accès pourra être autorisé, à titre dérogatoire, dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels liés aux besoins de l'activité. • Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de

	façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. [...]
Justification : Pour améliorer la sécurité, il est précisé que toute opération ne prévoira qu'un seul accès sur la voirie, sauf dérogation en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels.	

Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPES : Les constructions ou installations admises doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Des bâtiments ou partie de bâtiments de plus faible volumétrie pourront s'implanter en limite séparatives.</p> <p>Dans tous les cas, les extensions des bâtiments peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci. [...]</p>	<p>PRINCIPES : Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en recul de 5m de la limite séparative ; • soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment en tout point situé à moins de 5 m de la limite séparative ne doit pas excéder 7 m. Une tolérance de 2 m supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables. <p>[partie supprimée]</p> <p>Dans tous les cas, les extensions des bâtiments peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci. [...]</p>
Justification : Densifier en autorisant et en encadrant la constructibilité en limite séparative.	

Article UZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article avant modification	Article après modification
Non réglementé	Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.
Justification : Pour permettre le bon entretien des abords des bâtiments et l'accès des véhicules de secours notamment, une distance minimum entre 2 bâtiments est ajoutée.	

Zone 1AU

Article 1AU3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Accès</p> <p>Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none">• de la sécurité des usagers ;• de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;• de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; <p>conformément à l'article 7-1 du titre I des dispositions générales.</p> <p>Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.</p> <p>Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Accès</p> <p>Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none">• de la sécurité des usagers ;• de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;• de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ; <p>[partie supprimée].</p> <p>Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.</p> <p>Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.</p> <p>[...]</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

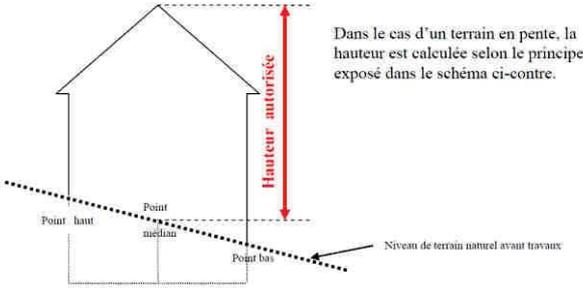
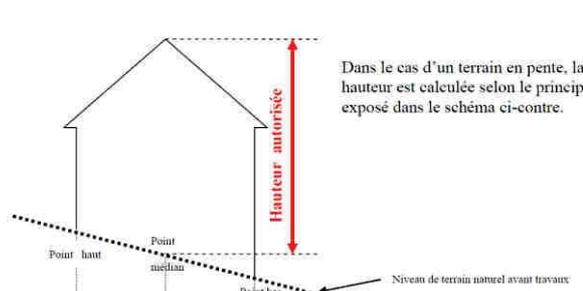
Article avant modification	Article après modification
<p>PRINCIPE :</p> <p>Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l'alignement.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;• Pour les vérandas ou sas d'entrée et pour les piscines enterrées, le recul pourra être réduit à 2 m de l'alignement, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.	<p>PRINCIPE :</p> <p>Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l'alignement.</p> <p>EXCEPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;• Pour les vérandas ou sas d'entrée [partie supprimée], le recul pourra être réduit à 2 m de l'alignement, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.

- Les ouvrages techniques de faible emprise (12 m² maximum) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.
- Les piscines, plages comprises, s'implanteront à 3 m minimum de l'alignement.

Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle et en définissant une disposition de recul spécifique pour les piscines.

Article 1AU10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification												
<p>PRINCIPES : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>	<p>PRINCIPES : La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.</p> <p>La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas R+1.</p> <p>Rappel de la règle :</p>												
<table border="1"> <tr> <td>Nombre de niveaux</td> <td>R+1+C (en zone UB, les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)</td> </tr> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>12</td> </tr> </table>	Nombre de niveaux	R+1+C (en zone UB, les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)	A l'égout de toit en m. / acrotère	7	Au faîtage en m.	12	<table border="1"> <tr> <td>Gabarit de construction maximum</td> <td>R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)</td> </tr> <tr> <td>A l'égout de toit en m. / acrotère</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Au faîtage en m.</td> <td>12</td> </tr> </table>	Gabarit de construction maximum	R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)	A l'égout de toit en m. / acrotère	7	Au faîtage en m.	12
Nombre de niveaux	R+1+C (en zone UB, les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)												
A l'égout de toit en m. / acrotère	7												
Au faîtage en m.	12												
Gabarit de construction maximum	R+1+C ([partie supprimée] les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)												
A l'égout de toit en m. / acrotère	7												
Au faîtage en m.	12												
 <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.</p> <p>Les constructions pouvant être édifiées en limite de propriété ne pourront excéder 3 m de hauteur à l'aplomb de cette limite.</p>	 <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.</p> <p>[partie supprimée]</p>												
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>													

Article 1AU11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>11.3 Façades</p> <p>Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p>	<p>11.3 Façades</p> <p>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p> <p>Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées... Dans les opérations d'aménagement, afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords et la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, le parti d'aménagement et d'architecture garantit un rythme dans le traitement et teinte des façades.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle. Permettre une bonne insertion dans l'environnement et une cohérence avec le bâti avoisinant lors de l'édification de nouvelles constructions, dont l'aspect doit être cohérent, sans être strictement dupliqué, en particulier du point de vu des percements et de la teinte des façades.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p>	<p>11.4 Toitures</p> <p>La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.</p> <p>Les toits-terrasses végétalisés ou non, les toits en zinc, ardoise et autres matériaux modernes pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle et en ajoutant des dispositions permettant d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement des toits-terrasses végétalisés ou non, en zinc ou en ardoise.</p>	

Article avant modification	Article après modification
<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p>	<p>11.5 Clôtures</p> <p>En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :</p>

<ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret) ne dépassant pas 60 cm surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. • Leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. • Des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation). • Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés ou restaurés. <p>En limite séparative : Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Article 1AU12 - Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>[...] EXCEPTIONS :</p> <p>a) L'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements sociaux.</p> <p>b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.</p> <p>c) Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme : <i>« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</i></p>	<p>[...] EXCEPTIONS :</p> <p>a) Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.</p> <p>b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.</p> <p>c) Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme : <i>« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</i></p>

<p><i>Lorsque le bénéficiaires du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</i></p> <p><i>En l'absence d'un tel par, le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.</i></p> <p><i>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</i></p> <p>[...]</p>	<p><i>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</i></p> <p><i>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</i></p> <p>[...]</p>
<p>Justification : Harmonisation avec la nouvelle réglementation en vigueur (suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement – PNRAS).</p>	

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Ces espaces seront plantés et correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres représenteront au moins 5% de la surface de l'opération. Ils seront aménagés de façon à définir un ou plusieurs îlots de bien-être pour les habitants.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres représenteront au moins 5% de la surface de l'opération. Ils seront aménagés de façon à définir un ou plusieurs îlots de bien-être pour les habitants.</p>
<p>Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales, il est nécessaire de supprimer cette mention dans l'article 1AU13.</p>	

Article A11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :</p> <p>« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales. »</p> <p>Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin. • Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes. • Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage. • En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs et la toiture à 2 pans. • La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre. • La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. <p>La fiche de recommandation pour l'intégration des bâtiments agricoles établie par le CAUE est annexée au présent règlement.</p>	<p>Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :</p> <p>« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales. »</p> <p>Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin. • Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes. • Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage. • En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs et la toiture à 2 pans. • La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre. • La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. <p>La fiche de recommandation pour l'intégration des bâtiments agricoles établie par le CAUE est annexée au présent règlement.</p>
<p>Justification : Corriger une référence erronée au Code de l'Urbanisme.</p>	

Article A12 – Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Sont soumis au respect de la norme de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction neuve ou reconstruction ; • tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements, • tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. <p>Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5m ; elle sera accompagnée d'un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.</p> <p>Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.</p>
<p>Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle et en demandant une note pour justifier les besoins, lors de l'instruction de la demande.</p>	

Article A13 – Espaces libres et plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.</p> <p>Les espaces imperméabilisés doivent être les plus limités possibles.</p> <p>Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...</p> <p>Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, et intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.</p> <p>Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.</p>	<p>[partie supprimée]</p> <p>Les espaces imperméabilisés doivent être limités les plus possibles.</p> <p>Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...</p> <p>Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, et intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.</p> <p>Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.</p>
<p>Justification : Les espaces libres étant désormais définis dans les dispositions générales du règlement écrit, il est nécessaire de supprimer cette référence dans l'article A13.</p>	

Zone N

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont Article avant modification	Article après modification
<p>Sont admis sous conditions :</p> <p>En zone N, les constructions et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone. <p>Dans le cas d'habitations isolées, non liées à l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les extensions mesurées (30 % maximum de l'emprise initiale) des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants.• Les annexes des habitations isolées existantes, non liées à de l'activité agricole, doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation représentée au document graphique. <p>En secteur NL, outre les constructions et installations admises ci-dessus en N, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité aéronautique, et des activités de sport et de loisirs.</p> <p>En secteur Nv, les constructions et installations liées à tout équipement public d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve d'être liés à une opération autorisée dans la zone N ou les secteurs NL ou Nv.</p> <p>En secteur Np seuls sont autorisés les abris, constructions précaires et autres nécessaires aux modalités de gestion (agricole ou autres visant à garantir l'entretien du site).</p> <p>Les occupations du sol sont conditionnées au respect des prescriptions du PPRi du Doubs Central dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, notamment en secteur NL.</p>	<p>Sont admis sous conditions :</p> <p>En zone N, les constructions et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et équipements publics compatibles avec la protection de la zone. <p>Dans le cas d'habitations isolées, non liées à l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les extensions mesurées (30 % maximum de l'emprise initiale au moment de l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants.• Les annexes des habitations isolées existantes, non liées à de l'activité agricole, doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation représentée au document graphique. <p>En secteur NL, outre les constructions et installations admises ci-dessus en N, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité aéronautique, et des activités de sport et de loisirs.</p> <p>En secteur Nv, les constructions et installations liées à tout équipement public d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve d'être liés à une opération autorisée dans la zone N ou les secteurs NL ou Nv.</p> <p>En secteur Np seuls sont autorisés les abris, constructions précaires et autres nécessaires aux modalités de gestion (agricole ou autres visant à garantir l'entretien du site).</p> <p>Les occupations du sol sont conditionnées au respect des prescriptions du PPRi du Doubs Central dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, notamment en secteur NL.</p>

	<p>Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, excepté dans le cas d'habitations isolées non liées à de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La surface de plancher des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30 % de la surface initiale de la construction tel que représenté dans le document graphique du PLU. <p>L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² par annexe.</p>
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article N9 – Emprise au sol

Article avant modification	Article après modification
<p>Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, excepté dans le cas d'habitations isolées non liées à de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction. • L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 25 m². 	Non réglementé
Justification : Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.	

Article N11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :</p> <p>« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales. »</p> <p>La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.</p> <p>Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.</p>	<p>Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :</p> <p>« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales. »</p> <p>La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.</p> <p>Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.</p>

<p>1 – Toitures</p> <p>Les toitures terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés.</p> <p>Le couvremnt des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériel de ventilation et de climatisation, locaux techniques.</p> <p>L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérant est interdit.</p> <p>[...]</p>	<p>1 – Toitures</p> <p>Les toits-terrasses végétalisées ou non et les panneaux solaires sont autorisés.</p> <p>Le couvremnt des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériel de ventilation et de climatisation, locaux techniques.</p> <p>L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérant est interdit.</p> <p>[...]</p>
<p>Justification : Corriger une référence erronée au Code de l'Urbanisme.</p> <p>Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>	

Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique

Objectifs

La représentation graphique de la servitude AC1 de protection des monuments historiques « Hangar de l'aérodrome » est erronée sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) annexé au PLU. Dans le PLU approuvé en 2016, le plan des SUP fourni par l'État représente un périmètre de 250 mètres de rayon, au lieu de 500 mètres.

Dès lors, il y a lieu de substituer le précédent plan des SUP par le plan corrigé transmis par l'État en juin 2019.

Modification du plan des servitudes d'utilité publique

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique avant modification



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique après modification



Ajout d'annexes au PLU

Objectifs

Le territoire de la commune de Thise est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique, dont les servitudes T4/T5 – Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage (aérodrome de Thise).

Or, les éléments liés à ces servitudes ne figurent pas en annexe du PLU. Il convient de rectifier cet oubli et de les ajouter.

Ajout des annexes T4/T5

Documents ajoutés

- Courrier de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) du 7 août 2014
- Besançon-Thise – Aérodrome de catégorie D – Plan d'ensemble des servitudes aéronautiques (approuvé par arrêté ministériel du 22 novembre 1988)

* * *